

MTES

971-2024-05-06-00002

Arrêté DEAL / HBD du 06 mai 2024 relatif aux conditions particulières d'attribution des aides de l'État pour l'amélioration des logements existants des propriétaires occupants et ayants-droit dans le département de la Guadeloupe



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GUADELOUPE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement**

Arrêté DEAL / HBD du - 6 MAI 2024
relatif aux conditions particulières d'attribution des aides de l'État pour
l'amélioration des logements existants des propriétaires occupants et ayants-droit
dans le département de la Guadeloupe

Le préfet de la région Guadeloupe,
préfet de la Guadeloupe,
représentant de l'État dans les collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin,
chevalier de la Légion d'Honneur, officier de l'Ordre national du Mérite,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié par le décret n° 2010-146 du 16 février 2010 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret du Président de la République du 11 janvier 2023 portant nomination de monsieur Xavier LEFORT en qualité de préfet de la région Guadeloupe, préfet de la Guadeloupe, en outre représentant de l'État dans les collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin ;

Vu l'arrêté du 27 avril 2023 modifié relatif aux aides de l'État à l'amélioration et à l'acquisition-amélioration de l'habitat à vocation sociale en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte ;

Vu l'avis préalable favorable du contrôleur budgétaire régional en date du 08 avril 2024 ;

Sur proposition du directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement

ARRÊTE

PREAMBULE

Définitions

Bénéficiaire : personne physique à l'origine de la demande de l'aide de l'État pour l'amélioration de

Tél : 05 90 99 46 46
Mél : deal-guadeloupe@developpement-durable.gouv.fr
Saint-Phy BP 54 - 97102 Basse-Terre Cedex

l'habitat. Il est aussi l'attributaire de la subvention.

Mandataire : personne physique ou morale avec laquelle le mandant a contracté un mandat (procédure civile). Il est le mandataire administratif qui effectue les démarches et le mandataire financier qui perçoit la subvention.

Démolition-reconstruction : opération qui désigne la remise en état d'un bâtiment sans le détruire, elle s'entend comme l'une des combinaisons suivantes :

- réfection de charpente-couverture + travaux dont la part du gros œuvre est supérieure ou égale à 30 % du montant du devis des travaux ;
- réfection de charpente-couverture + démolition de plus du quart du linéaire total de murs et cloisons.

Opérateur : opérateur agréé par l'État en charge de l'assistance administrative, technique, sociale et financière auprès du maître d'ouvrage c'est-à-dire du bénéficiaire. Il est mandataire administratif et financier.

Service instructeur : Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DEAL).

Convention partenariale : convention établie entre les financeurs publics dans le cadre du Dispositif Partenarial de l'Amélioration de l'Habitat (DPAH).

Article 1^{er} – OBIET

Une aide de l'État pour l'amélioration des logements existants peut être attribuée aux personnes physiques, à faible revenu, qui effectuent des travaux d'amélioration et/ou d'extension du logement qui constitue leur habitation principale. Ces habitations doivent être achevées depuis au moins 10 ans. Sont exclues de l'aide de l'État les opérations de démolition-reconstruction.

Article 2 – CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

Il ne peut être accordé qu'une seule subvention par opération et par ménage. L'ensemble des personnes vivant dans le foyer du bénéficiaire constitue le ménage. Une opération est un projet de travaux d'amélioration effectués sur un bâtiment à usage d'habitation principale, pouvant inclure une régularisation foncière.

2.1 – Bénéficiaires de la subvention

2.1.1 – Conditions générales

L'aide peut être attribuée :

1° aux propriétaires ou à tout autre titulaire d'un droit réel immobilier conférant l'usage des locaux pour les logements qu'ils occupent eux-mêmes ;

2° aux occupants engagés dans une procédure de régularisation des titres de propriété foncière, si eux-mêmes, leurs ascendants ou leurs descendants, sont à l'origine de l'édification des locaux au sens du I de l'article 1^{er} de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel, et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer ;

3° aux personnes qui assurent la charge effective des travaux dans des logements occupés par leurs ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint, de leur concubin au sens de l'article 515-8 du code civil ou du cosignataire d'un pacte civil de solidarité défini à l'article 515-1 du code civil, lorsque

ces derniers ont les qualités visées au 1° et 2°.

2.1.2 – Cas particuliers

L'aide peut également être attribuée aux personnes suivantes :

1° un indivisaire ou non, occupant lui-même le logement en indivision/succession à titre de résidence principale ;

2° un copropriétaire dans un immeuble collectif pour les travaux dans le logement qu'il occupe (parties privatives) sous-réserve de l'autorisation du syndic ;

3° le locataire d'un logement locatif social ou privé, propriétaire d'un logement vacant. Il devra s'engager, au moment de la demande de subvention, dès l'achèvement des travaux, d'une part, à libérer le logement locatif qu'il occupe et, d'autre part, à occuper le logement ayant fait l'objet de travaux à titre de résidence principale. Le solde de la subvention sera versé sur justification de fin d'occupation du logement locatif.

2.1.3 – Conditions de ressources

Les bénéficiaires de la subvention mentionnés aux articles 2.1.1 et 2.1.2 sont des personnes physiques dont l'ensemble des ressources est au plus égal à un montant déterminé par le présent arrêté préfectoral, en fonction de la composition familiale du ménage, sans toutefois pouvoir excéder les plafonds prévus à l'article R. 372-2 du code de la construction et de l'habitation et décrits en annexe 1 du présent arrêté. Dans le cas de l'article 2.2.1, le respect de cette condition incombe également à l'occupant. Les montants, qui servent de revenu fiscal de référence, font l'objet d'une actualisation chaque année à la date du 1^{er} janvier.

Le montant des ressources à prendre en compte lors du dépôt d'une demande de subvention à l'année N, est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage figurant sur les avis d'imposition de l'année N-1 pour les revenus de l'année N-2.

Les ressources des bénéficiaires considérés comme « modestes », ne doivent pas excéder les plafonds permettant l'accès aux Logements Locatifs Sociaux (LLS). Les ressources des bénéficiaires considérés comme « très modestes » ne doivent pas excéder les plafonds permettant l'accès aux Logements Locatifs Très Sociaux (LLTS).

Seront prises en compte les personnes ci-après dénommées, à la condition qu'elles résident en permanence dans le logement :

- le bénéficiaire ;
- son conjoint, concubin au sens de l'article 515-8 du code civil, ou le cosignataire d'un pacte civil de solidarité défini à l'article 515-1 du code civil ;
- ses ascendants et descendants ;
- ses frères et sœurs, leur conjoint ou concubin au sens de l'article 515-8 du code civil, ou le cosignataire d'un pacte civil de solidarité défini à l'article 515-1 du code civil et leurs enfants ;
- les autres personnes considérées à charge au sens du code général des impôts et de l'arrêté du 29 juillet 1987, ou considérées fiscalement à charge.

2.1.4 – Engagements du bénéficiaire

Le bénéficiaire s'engage à :

1° rester propriétaire et occuper le logement à titre de résidence principale, et ce au moins huit mois

par an (dérogation éventuelle pouvant être accordée pour un motif légitime examiné au cas par cas), durant une période de six ans suivant la déclaration d'achèvement des travaux, sous peine de devoir rembourser la subvention de l'État selon les modalités définies à l'article 10 du présent arrêté. Dans le cas prévu par le 3° de l'article 2.1.1, le respect de cette condition incombe aux occupants ;

2° ne pas transformer le logement en local commercial ou professionnel, ni en local destiné à la location vide, meublée ou saisonnière ;

3° ne pas entreprendre, à son compte, la réalisation de quelconques travaux, objet de la demande d'aide, que ce soit avant la décision d'octroi de la subvention ou bien durant la durée de validité de cette décision ;

4° ne pas gêner le bon déroulement des travaux.

Ces conditions s'imposent à l'ensemble des occupants du logement sous peine de devoir rembourser la subvention selon les modalités définies à l'article 10.

2.2 – Logement

2.2.1 – Conditions générales

Sont éligibles à l'aide de l'État les logements achevés depuis au moins dix ans considérés comme indignes notamment :

1° les logements non conformes aux conditions minimales de décence telles que décrites dans le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 ;

2° les logements qui font l'objet d'une procédure de mise en sécurité, de péril ou de traitement de l'insalubrité réparable. L'insalubrité est qualifiée de réparable lorsque que des travaux peuvent être réalisés (hors confortement du bâti) pour garantir une mise aux normes de solidité et une sortie d'insalubrité ;

3° les logements comprenant l'existence avérée d'une situation de dégradation importante ou très importante, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat ;

4° les logements avec l'existence avérée d'une situation d'insalubrité, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat ;

5° les logements sur-occupés. Pour ces derniers, les travaux d'agrandissement seuls peuvent être éligibles dans le respect des surfaces de l'article 3.3.2.3. Dans ce cas, la grille de dégradation sera requise afin de s'assurer de l'état de l'existant mais ne sera pas un critère de priorisation (confer article 2.2.2) ;

6° les logements ayant subi un sinistre (en raison d'une catastrophe naturelle ou technologique, ou des effets du vent dû aux tempêtes, ouragans et cyclones, dûment constatés en application des articles L. 125-1, L. 122-7 et L. 128-1 du code des assurances) qui rend impossible l'habitabilité de ceux-ci sans une intervention complémentaire de l'État, dès lors que l'indemnisation de l'assurance ne permettrait pas d'effectuer tous les travaux de réparation nécessaires. Un justificatif des travaux pris en charge par l'assurance sera joint au dossier de demande d'aide de l'État ;

2.2.2. – Critères de priorisation

En vue d'une meilleure prise en compte des bâtis les plus dégradés, l'aide de l'État sera attribuée, par ordre de priorité, aux logements ci-après décrits :

1 – lorsque les logements sont reconnus très dégradés à l'aide d'un rapport technique argumenté et de l'évaluation de la dégradation du bâti (grille ANAH), avec un indice de dégradation supérieur à 0,50 ;

2 – lorsque les logements sont reconnus dégradés à l'aide d'un rapport technique argumenté et de l'évaluation de la dégradation du bâti (grille ANAH), avec un indice de dégradation supérieur à 0,40 et qu'ils sont situés en secteur RHI, RHS, OPAH, PIG, NPRNU, OGRAL, QPV, ORT, ACV, PVD* ou tout secteur identifié comme une priorité de l'action publique au travers d'une contractualisation État / collectivité ;

3 – lorsque les logements sont reconnus dégradés à l'aide d'un rapport technique argumenté et de l'évaluation de la dégradation du bâti (grille ANAH), avec un indice de dégradation supérieur à 0,40 (en diffus).

A titre exceptionnel, au cas par cas, les logements nécessitant une intervention d'urgence afin de préserver la sécurité des personnes et faisant l'objet d'une procédure de traitement de l'insalubrité telle que définie au 1° de l'article 2.2.1. sont reconnus comme étant prioritaires.

** RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre ; RHS : Résorption de l'Habitat Spontané ; OPAH : Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat ; PIG : Programme d'Intérêt Général ; NPRNU : Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine ; OGRAL : Opération Groupée d'Amélioration Légère de l'habitat ; QPV : Quartier prioritaire de Politique de la Ville ; ORT : Opération de Revitalisation du Territoire ; ACV : Action Cœur de ville ; PVD : Petite Ville de Demain*

2.2.3 – Exclusions

Sont exclus de cette aide tout projet d'amélioration en ce qui concerne :

1. un logement impliquant de la démolition-reconstruction. Cette règle ne s'applique pas au 3° de l'article 2.2.1 ;
2. l'aménagement à usage de logement d'un local non destiné à l'habitation ;
3. l'aménagement d'une partie d'habitation dévolue à l'exercice d'une activité rémunératrice ;
4. un logement loué ;
5. un logement à usage mixte professionnel et d'habitation, sauf cas particulier soumis à la validation du service instructeur ;
6. un logement financé avec une aide de l'État depuis moins de cinq ans. Toutefois, ce délai peut être réduit :
 - lorsque le logement a bénéficié d'une aide de l'État dans le cadre d'une Opération Groupée d'Amélioration Légère de l'Habitat (OGRAL) ;
 - en cas de travaux consécutifs à une catastrophe naturelle ou technologique, ou aux effets du vent dû aux tempêtes, ouragans et cyclones, dûment constatés en application des articles L. 125-1, L. 122-7 et L. 128-1 du code des assurances ;
7. les logements qui ont fait l'objet d'une procédure de mise en sécurité assortie d'une interdiction définitive d'habiter et d'une prescription de démolition ou d'une ordonnance d'expropriation ou d'une procédure de traitement de l'insalubrité (concluant à l'absence de rémédiabilité de l'insalubrité) ;
8. les logements sur lesquels les travaux d'amélioration ont commencé avant la notification de la décision attributive de subvention, sauf pour des travaux de sécurité présentant un caractère d'urgence et après accord du service instructeur ;
9. un logement classé en Zone de Menace Grave pour la Vie Humaine (ZMGVH).

Article 3 – OPÉRATIONS SUBVENTIONNABLES

Les éléments à prendre en compte pour la détermination de la dépense subventionnable sont les suivants :

- les frais de régularisation des titres de propriété foncière, le cas échéant ;
- le coût des travaux d'amélioration, de mises aux normes ou d'extension du logement et les dépenses qui y sont associées ;
- les honoraires de la prestation de l'assistance à maîtrise d'ouvrage mentionnée à l'article 9 et les frais divers liés aux travaux.

L'aide de l'État est constituée d'une subvention forfaitaire couvrant une fraction du montant des dépenses sus-mentionnées.

3.1 – Frais de régularisation des titres de propriété foncière

Les logements situés dans le périmètre des 50 pas géométriques ou d'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre ou sur un terrain propriété des personnes publiques, peuvent bénéficier prioritairement du financement des frais de régularisation des titres de propriété foncière (actes notariés et travaux du géomètre).

3.2 – Coût des travaux d'amélioration, de mises aux normes ou d'extension du logement

Les travaux ouvrant droit à la subvention visent à l'amélioration du confort, de la salubrité et de la sécurité de logements existants et les dépenses qui y sont associées. Ils sont liés au bâti, étant entendu que les aménagements extérieurs sont exclus.

3.2.1 – L'éligibilité des travaux

Pour être éligibles, les travaux :

- doivent, dans la cadre partenarial, avoir un montant strictement compris entre 20 001 euros TTC (seuil de la mise en œuvre de l'aide de l'État) et 60 000 euros TTC inclus. Les dossiers présentant un montant ne respectant pas cette fourchette ne seront pas recevables ;
- doivent être exécutés par des artisans ou entreprises régulièrement inscrits au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers. Ils doivent respecter la législation sur le travail, être à jour de leurs cotisations sociales et fiscales et être titulaire d'une assurance décennale et responsabilité civile de chantier en cours de validité ;
- ne doivent pas avoir commencé avant la notification de la décision attributive de subvention.

3.2.2 – Les travaux subventionnables

3.2.2.1 – Généralités

Hormis les travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap, les travaux qui ouvrent droit à la subvention sont :

1. Les travaux préparatoires, l'installation de chantier, la base vie des ouvriers, les échafaudages, les travaux éventuels de démolition d'ampleur limitée (dans le respect d'une opération de démolition-reconstruction telle définie en préambule) et nécessaires à la réhabilitation, et du nettoyage réalisés dans le cadre du projet ;
2. Les travaux de renforcement du gros œuvre, de création ou de réaménagement de planchers, de mise en place d'un escalier ou d'une rampe, de création ou d'élargissement d'ouvertures pour couloirs, baies ou portes, y compris menuiseries, des travaux de lutte contre l'humidité (étanchéité). Les travaux de renforcement du gros œuvre concernent des travaux de reprise de

la structure ne nécessitant pas une démolition-reconstruction, et dès lors qu'ils sont justifiés par des éléments de calcul réalisés par un bureau d'études spécialisé ;

3. Les travaux de création, modification ou remplacement d'équipements sanitaires et robinetterie (évier, lavabo, douche, baignoire, WC, siphon de sol...) ;
4. La création d'une installation d'une citerne tampon d'eau potable et d'un dispositif permettant la récupération des eaux de pluie ;
5. Les travaux de création ou réfection du raccordement du logement au réseau d'électricité et la réalisation ou mise aux normes des installations électriques intérieures ;
6. Les travaux de création ou réfection du raccordement du logement au réseau d'eau potable et d'assainissement des eaux usées ; le cas échéant, la mise aux normes ou la création d'un dispositif d'assainissement individuel s'il est recevable d'un point de vue réglementaire ;
7. Réfection de la toiture comprenant si nécessaire la reprise ou pose de la charpente. De fait, ces travaux impliqueront l'isolation de la toiture, la pose des gouttières et leurs descentes et, le cas échéant, la pose ou réparation du faux-plafond ;
8. Les menuiseries intérieures et extérieures étant entendu que ces dernières peuvent être des volets roulants para-cycloniques ;
9. Les travaux de réaménagement intérieur (revêtement des sols, peinture consécutive aux travaux d'amélioration ou liée à des problèmes d'humidité non tellurique) ;
10. Les travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descentes d'eau pluviale, zinguerie, ferronnerie...), en cas d'intervention sur le gros œuvre ;
11. L'élimination ou l'isolation des matériaux contenant de l'amiante. Les éléments pris en compte dans l'estimation de ce coût concernent le diagnostic technique et de sécurité préalable, les travaux préparatoires du chantier, la dépose des matériaux, l'analyse libératoire ainsi que l'acheminement des déchets avec production de leur bordereau de suivi. Ce sujet est dimensionnant dans la masse globale des travaux envisagés, et il fera l'objet d'une attention particulière et d'un examen au cas par cas. Les constructions dont le permis de construire est antérieur à la fin de prise en compte de l'amiante, au titre de la réglementation, seront soumis à un examen spécifique ;
12. Des dépenses de maîtrise d'œuvre, de coordination Sécurité Protection de la Santé (SPS) ou, dès lors qu'ils sont suivis des travaux qu'ils préconisent et qu'ils ne sont pas réalisés dans le cadre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage ou d'un suivi animation de programme, des coûts de diagnostics techniques (exposition au plomb, amiante, acoustique) ;
13. Le traitement préventif ou curatif de l'immeuble contre les termites, en application de l'arrêté préfectoral régissant cette problématique sur le territoire, et autres parasites xylophages, sous-réserve d'un document attestant que ce traitement soit suffisant pour l'élimination des parasites ;
14. Travaux consécutifs à une catastrophe naturelle ou technologique, ou faisant suite aux effets du vent dû aux tempêtes, ouragans et cyclones, dûment constatés en application des articles L. 125-1, L. 122-7 et L. 128-1 du code des assurances.

Les travaux listés au 6, 7 et 8 sont prioritaires. Dans le cas où ces travaux sont nécessaires et non traités dans le dossier de demande de financement, les dispositions prévues à l'article 7.4 s'appliquent. Par ailleurs, la qualité des matériaux et équipements utilisés seront de nature standard. Ils peuvent provenir de ressourceries pour favoriser leur recyclage (réemploi de matériaux de construction).

3.2.2.2 – Les travaux nécessaires et subventionnables par d'autres aides publiques

Certains travaux nécessaires devront mobiliser prioritairement des aides disponibles distinctes de l'aide à l'amélioration de l'habitat. Ces aides seront obligatoirement intégrées, dans une rubrique spécifique du plan de financement de l'opération et dans le descriptif prévisionnel des travaux. Les conditions de financement seront, le cas échéant, définies dans la convention partenariale des financeurs conformément à l'article 5. Il s'agit entre autres de :

1. La création d'une installation d'une citerne tampon d'eau potable et d'un dispositif permettant

la récupération des eaux de pluie ;

2. La mise en œuvre de travaux permettant d'augmenter la performance énergétique du logement ou d'utiliser les énergies renouvelables (confer article 9.1) ;
3. Les travaux d'accessibilité du logement et son adaptation aux personnes handicapées physiques, aux personnes âgées ou à mobilité réduite.

3.2.2.3 – Le cas particulier de l'extension

Peuvent également être subventionnables les travaux d'extension de logements, par addition ou surélévation contiguës au logement (annexion de parties communes, surélévation, création de volume, notamment). Les logements agrandis doivent être destinés à l'habitation personnelle des personnes listées au 2.1.3.

La surface habitable du logement, après extension (existant + extension) devra respecter les plafonds suivants :

Nombre de personnes occupant le logement	Surface habitable max (m²)
1	40
2	50
3 ou jeune ménage*	60
Par personne supplémentaire	+ 10

* Est considéré comme jeune ménage un couple dont la somme des âges révolus des 2 conjoints est, au plus, égale à 55 ans.

Dérogations :

- Une extension pour la réalisation d'une salle d'eau ne dépassant pas 8 m² sera dans tous les cas autorisée pour les logements qui n'en possèdent pas ;
- Une extension par surélévation pour la création ou l'aménagement d'une zone refuge destinée à la mise en sécurité des personnes vis-à-vis du risque inondation et dont la surface maximale sera de 14 m² en dehors des zones éligibles au Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs.

3.2.2.4 – Le cas particulier des habitations à plusieurs logements indépendants

Dans le cas spécifique où l'habitation dont son entièreté est constituée par plusieurs logements indépendants, l'un étant occupé par le demandeur de l'aide (propriétaire-occupant) et les autres loués, la subvention de l'État sera conditionnée, pour le propriétaire-bailleur, d'une obligation de conventionner avec l'ANAH (conventionnement avec ou sans travaux).

3.2.2.5 – Exigences dans les prix, la conception et la réalisation des travaux

Suite à l'agrément des opérateurs, une grille de prix leur sera communiquée. Cette grille évoluera pour tenir compte de l'inflation.

Les dossiers de demande d'aide présentant des prix unitaires s'écartant manifestement des prix actés dans la grille établie par la DEAL seront non recevables et retournés à l'opérateur en vue d'un cadrage sur les montants demandés.

L'opérateur devra veiller au respect des exigences du cahier des charges relatif à la conception et à la construction des opérations d'aide à l'amélioration de l'habitat en Guadeloupe joint en annexe 2.

3.2.3 – Travaux non subventionnables

Ne sont pas subventionnables, les travaux suivants :

- Les travaux somptuaires, d'embellissement ou encore d'entretien courant ;
- Les travaux consistant en une reprise structurelle lourde dont les conséquences conduiraient à une obligation de démolition et reconstruction dans la limite l'article 3.2.2.1 alinéa 14 ;
- Les travaux de confortement parasismique de la structure. Le dossier sera toutefois jugé recevable si ces travaux peuvent faire l'objet de financements spécifiques hors amélioration de l'habitat tel le FPRNM ;
- L'achèvement de tout bâtiment en cours de construction. Cependant, les logements dont la construction a été réglementairement autorisée, et occupés par leur propriétaire, peuvent, sous conditions, être subventionnés dans la mesure où ils ne respectent pas les normes minimales de décence du fait de nécessaires travaux d'achèvement. L'aide éventuellement octroyée sous-tend que les travaux initiaux aient été engagés depuis plus de dix ans, et que ceux à réaliser permettent d'atteindre les normes minimales de confort pour ouvrir droit au versement de l'allocation logement.

3.3 – Les honoraires de la prestation de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) et les frais divers liés aux travaux

3.3.1 – L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

3.3.1.1 – La mission d'AMO

I. En secteur d'Opération Programmée de l'Amélioration l'Habitat (OPAH)

Pour l'accompagner dans la réalisation de ses travaux, le bénéficiaire de l'aide dispose des prestations habituelles relevant du suivi-animation d'ingénierie dans les secteurs OPAH. En dehors de ces secteurs, l'octroi de la subvention est conditionné à une assistance à maîtrise d'ouvrage assurée par un organisme bénéficiant d'un agrément du Préfet de la Guadeloupe.

L'opérateur retenu en secteur OPAH sera soumis aux exigences du présent arrêté vis-à-vis de l'opérateur en secteur diffus ((notamment au cahier des charges de l'agrément des opérateurs en secteur diffus ainsi qu'à la charte relative à l'assistance à maîtrise d'ouvrage administrative, technique, financière et sociale aux maîtres d'ouvrage dans le cadre de l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants en Guadeloupe (annexe 3)).

II. En secteur diffus

La prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage en diffus respecte les conditions suivantes :

1. L'assistance à maîtrise d'ouvrage ne peut pas être assurée par le maître d'œuvre de l'opération d'amélioration ou une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés. Le prestataire réalisant la mission d'AMO est indépendant de tout fournisseur de matériaux, d'énergie ou d'équipements ;
2. Le prestataire a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle ;
3. La prestation fait l'objet d'un contrat conclu entre le bénéficiaire de l'aide et le prestataire, dans lequel est précisé le coût complet de la prestation. Elle comprend les missions définies dans la charte relative à l'assistance à maîtrise d'ouvrage administrative, technique, financière et sociale aux maîtres d'ouvrage dans le cadre de l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants en Guadeloupe (annexe 3), explicitement mentionnées dans le contrat.

L'assistance à maîtrise d'ouvrage est agréée par le préfet (article 6) et s'engage à respecter les exigences de la charte précitée.

L'assistance à maîtrise d'ouvrage est assurée par :

- des organismes d'habitations à loyer modéré définis à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- des sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements ;

- des sociétés publiques locales d'aménagement mentionnées à l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme ;
- des sociétés publiques locales mentionnées à l'article L. 1531-1 du code général des collectivités territoriales ;
- des établissements publics d'aménagement, des établissements publics fonciers de l'État et des établissements publics fonciers locaux mentionnés respectivement aux articles L. 321-1, L. 321-14, et L. 324-1 du code de l'urbanisme ;
- des collectivités territoriales ou leurs groupements ;
- des organismes agréés dans les conditions prévues à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.

3.3.1.2 – Les honoraires d'AMO

I. En secteur diffus

L'AMO est prise en compte dans la limite de 9 % du montant des travaux HT, dans la limite de la fourchette de recevabilité fixé à l'article 3.2.1.

Les frais de dossier plafonnés à 180 euros sont versés par le demandeur lors de la constitution du dossier. Ils constituent des frais fixes. Ils sont acquis à l'opérateur dès le dépôt du dossier complet au service instructeur et seront remboursés uniquement dans les cas suivants :

- si le dossier n'aboutit pas du fait d'une erreur de l'opérateur ;
- ou en cas de non commencement des travaux sans motifs valables, dans les délais impartis.

II. En secteur OPAH

Le financement de l'AMO est attribué au maître d'ouvrage de l'opération programmée, pour qu'il puisse ensuite rémunérer l'équipe chargée du suivi-animation (qui peut être recrutée en régie ou par recours à un prestataire externe).

Il se détermine :

- par application d'un taux de 50 % sur la part « fixe » du suivi-animation, correspondant aux dépenses de tenues de permanences d'information, de communication sur le lancement puis tout au long de la mise en œuvre de l'opération ;
- par application du taux maximal mentionné au I de l'article 3.3.1.2, pour chaque logement mentionné en objectif de réhabilitation, pour la part variable (la subvention étant liquidée par rapport au nombre de logements ayant fait l'objet d'une décision de financement).

3.3.2 – Frais divers liés aux travaux

3.3.2.1 – La maîtrise d'œuvre (MOe)

La mission de MOe

Le choix de la MOe relève du maître d'ouvrage conseillé par l'AMO dans les conditions fixées par le cahier des charges relatif à l'agrément des opérateurs.

La MOe conçoit le projet, vérifie les travaux et les réceptionne. Elle doit être réalisée obligatoirement par un maître d'œuvre professionnel (architecte, bureau d'études, technicien compétent en bâtiment). Les honoraires et frais divers liés à l'élaboration du projet technique (diagnostic technique de la structure, définition qualitative, quantitative et financière des besoins) et le suivi de la réalisation des travaux sont pris en compte dans les honoraires.

Les prestations à réaliser comprennent :

- la réalisation des plans avant et après travaux ;
- l'établissement des devis définitifs ;

- le choix des artisans ;
- le suivi et la réception des travaux ;
- le suivi des garanties lui incombant.

Le bon déroulement de la mission de la MOe est du ressort du maître d'ouvrage conseillé par l'AMO.

Les honoraires de MOe

Rémunérée par l'AMO, les dépenses de maîtrise d'œuvre sont prises en compte dans la limite de 10 % du montant HT des travaux subventionnables.

Article 4 – CALCUL DE LA SUBVENTION DE L'ÉTAT

Le plafond de la dépense subventionnable est portée à 40 000 euros en secteur diffus (colonne A) et à 48 000 euros dans des situations particulières (colonne B).

Le montant des aides de l'État est fixé selon les modalités suivantes :

Catégorie de ménage en application de l'article 2.1.3 du présent arrêté	(A)	(B)
	En secteur diffus	- Secteur RHI, RHS, OPAH, PIG, NPRNU, OGRAL, QPV, ACV, ORT, PVD* ou tout secteur identifié comme une priorité de l'action publique au travers d'une contractualisation Etat/collectivité - Dépendances (Les Saintes, Marie-Galante, La Désirade) - Bénéficiaires ne pouvant prétendre à un prêt complémentaire - Bénéficiaires en situation de handicap (travaux hors autonomie et adaptation au vieillissement)
Ménages éligibles au LLTS	70 % de la dépense subventionnable soit une subvention maximale de 28 000 €	70 % de la dépense subventionnable soit une subvention maximale de 33 600 €
Ménages éligibles au LLS	50 % de la dépense subventionnable soit une subvention maximale de 20 000 €	50 % de la dépense subventionnable soit une subvention maximale de 24 000 €

* voir définitions de l'article 2.2.2

Lorsque la demande d'aide concerne la régularisation des titres de propriété foncière, le montant pris en compte dans le calcul de la dépense subventionnable est retenu dans la limite d'un plafond à 2 000 euros TTC .

Article 5 – DISPOSITIF PARTENARIAL DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

L'aide de l'État intervient dans le cadre d'un dispositif de cofinancement partenarial de l'amélioration de l'habitat. Dans ce cas, le dispositif devra donner lieu à une convention partenariale ainsi qu'à un règlement intérieur dans un délai de six mois maximum à compter de la publication du présent arrêté. Ceux-ci seront annexés au présent arrêté préfectoral.

Article 6 – AGRÉMENT DES OPÉRATEURS

Les agréments des opérateurs assurant l'assistance à maîtrise d'ouvrage sous l'empire de l'arrêté préfectoral n°2009-341 PREF/SG/API relatif aux conditions particulières d'attribution des aides de l'État à l'Acquisition-Amélioration de logements à vocation très sociale et l'Amélioration de l'habitat pour les propriétaires-occupants et ayants-droits sont échus.

En conséquence, le recrutement de nouveaux opérateurs agréés sera organisé à l'issue de la publication du présent arrêté.

Cet agrément établi pour une durée de 5 ans fera l'objet d'un contrôle annuel dans des conditions définies par le cahier des charges de cet agrément. Il pourra être suspendu ou retiré dans les conditions fixées par ce même cahier des charges. Il pourra être également modifié pour tenir compte des évolutions réglementaires.

Article 7 – INSTRUCTION DES DEMANDES ET DÉCISION D'ATTRIBUTION

7.1 – Dépôt du dossier de demande de subvention

Un exemplaire du dossier de demande de subvention (volets administratif, technique et financier) sera obligatoirement déposé au service instructeur par l'opérateur (version papier et numérisée) en attente de la mise en place d'une plateforme dématérialisée dédiée.

Un exemplaire devra obligatoirement être transmis à l'ensemble des financeurs de l'opération dans le cadre du dispositif partenarial et selon les mêmes modalités.

Il est rappelé qu'un exemplaire du dossier comprenant a minima les volets technique et financier devra impérativement être remis au demandeur de l'aide par l'opérateur.

Toute mise à jour devra faire l'objet d'un envoi complémentaire.

7.2 – Composition des dossiers

La demande d'aide doit comprendre les pièces figurant à l'annexe 4.

7.3 – Instruction des dossiers

L'instruction des dossiers est menée par le service instructeur.

7.4 – Décision

La décision d'attribution de l'aide, ou de son rejet, est prise dans la limite des autorisations d'engagement annuelles et dans le respect de la réglementation en vigueur. La décision est prise au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique. En cas d'absence ou d'insuffisance d'intérêt du projet, l'aide peut être refusée, minorée ou soumise à des conditions supplémentaires ayant trait à la consistance du projet ou à des engagements particuliers du propriétaire.

Une consultation à distance des financeurs est organisée à l'initiative du service instructeur pour les projets ne présentant pas de difficultés particulières. Sur les projets complexes nécessitant un arbitrage, la commission des financeurs du dispositif partenarial sera saisie.

Article 8 – ATTRIBUTION, VERSEMENT ET VALIDITÉ DE LA SUBVENTION

8.1 – Attribution

La subvention est attribuée nominativement au demandeur.

8.2 – Versement

La subvention est forfaitaire et non révisable. Une fois la décision d'attribution prise, la subvention est versée sur demande à l'opérateur agréé ayant reçu mandat par l'attributaire pour la perception des fonds, dans les conditions suivantes :

- Une avance correspondant à 15 % du montant des travaux HT ;
- Un premier acompte correspondant à 40 % de la subvention pourra être versé sur présentation de l'attestation de démarrage de travaux ;
- Il sera versé jusqu'à 80 % de la subvention, y compris l'acompte de 40 %, sur justification des travaux réalisés ;
- Le solde sera versé à l'achèvement des travaux.

Les pièces à fournir au service instructeur sont listées en annexe 5.

8.3 – Validité de la décision de subvention

I – Si, à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la décision attributive de la subvention, l'opération n'a fait l'objet d'aucun commencement d'exécution, la décision attributive de l'aide sera considérée comme caduque.

Ce délai de démarrage peut être prorogé d'un an, soit un démarrage de travaux dans un délai maximum de trois ans à compter de la décision de subvention, sur demande motivée de l'opérateur et au plus tard deux mois avant son terme, notamment lorsque les circonstances extérieures à sa volonté ont fait obstacle au commencement des travaux, telles que :

- un grave motif d'ordre familial ou de santé du bénéficiaire ;
- l'indisponibilité ou la défaillance de l'entreprise chargée de réaliser les travaux, attestée par l'opérateur agréé ;
- un retard non imputable à l'attributaire liée à une délibération tardive des collectivités ou tout autre organisme sur leur part de financement du projet ;
- un événement extérieur non prévisible à la date de décision d'attribution de l'aide et non imputable à l'opérateur ou à l'attributaire.

Ces motifs devront être justifiés.

II – L'achèvement des travaux doit être justifié par l'opérateur agréé et le bénéficiaire de la subvention sous peine de retrait de la décision d'octroi de la subvention et du remboursement des sommes déjà perçues, dans un délai de quatre ans à compter de la décision attributive de la subvention. Un report de ce délai ne peut être accordé.

III – Les études de maîtrise d'œuvre et les travaux qui comprennent nécessairement les fournitures et la main d'œuvre doivent être réalisés par des entreprises professionnelles inscrites au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers et ayant les assurances et garanties nécessaires. Des contrôles pourront être effectués par l'État.

L'opérateur agréé mandaté par le bénéficiaire est responsable de la régularité administrative du chantier.

En cas de travaux mal exécutés, constatés lors d'un contrôle de la DEAL après réception, l'opérateur agréé s'engage à poursuivre son rôle en exigeant que le maître d'œuvre mobilise, le cas échéant, ses assurances et celle des artisans/entreprises intervenant afin de réaliser les travaux et les ajustements nécessaires. La répétition de ce genre de manquements ou leurs résolutions laborieuses peuvent exposer à un retrait de l'agrément.

IV – En cas de modification ou d'extension de travaux au projet initial, dûment approuvé au préalable par la DEAL, aucune subvention supplémentaire ne peut être attribuée sans dépôt d'une demande complémentaire dans la limite du plafond applicable.

L'opérateur agréé est tenu d'informer et de transmettre au service instructeur, sans délai et pendant toute la durée de l'opération, tous les éléments nouveaux concourant à une modification de l'opération financée. Tout changement au projet initial doit faire l'objet d'un accord préalable du service instructeur sous peine de reversement de la subvention. Ce dernier en informera les autres financeurs.

Article 9 – CONDITIONS DE CUMUL

9.1 – Obligation de déclarer les aides complémentaires

Le bénéficiaire de l'aide déclare au représentant de l'État dans la collectivité toutes les aides reçues pour le financement de son projet, notamment la prime de transition énergétique, les aides des collectivités territoriales, les aides perçues au titre des certificats d'économie d'énergie prévus aux articles L. 221-1 et suivants du code de l'énergie, les aides aux actions de maîtrise de la demande en énergie en outre-mer mentionnées par la délibération de la Commission de régulation de l'énergie du 17 janvier 2019 ainsi que les aides mentionnées à l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation et toutes autres aides en lien avec des travaux concernant le logement.

L'aide de l'État n'est pas cumulable avec l'Aide Régionale de Solidarité en faveur de l'Amélioration de l'Habitat porté par le Conseil Régional et l'Aide à l'Amélioration du Cadre de Vie porté par le Conseil Départemental. S'il était constaté le versement d'une telle aide, elle serait déduite de la subvention de l'État dans les conditions définies à l'article 10.

9.2 – Apport personnel et prêt complémentaire

Le plan de financement de l'opération comportera obligatoirement, outre la subvention de l'État et les autres concours financiers mobilisables, une participation financière (apport personnel) de l'attributaire dont le taux sera déterminé par la convention partenariale, le cas échéant.

Cette participation financière sera constituée de fonds propres et/ou d'un prêt complémentaire. Interface financière et sociale agréée par l'État, ATRIOM devra être sollicitée en tant que de besoin dans le cas de recours à un prêt complémentaire. En effet, les aides de l'État ouvrent droit à la mise en place d'un prêt complémentaire, garanti par le fonds de garantie de l'habitat social, dont les remboursements sont couverts partiellement par l'allocation logement versée par la caisse d'allocations familiales par l'intermédiaire de cet organisme.

Article 10 – CONTRÔLES ET SANCTIONS

Le contrôle des conditions d'application du présent arrêté est exercé par le représentant de l'État.

a) Des contrôles a priori et a posteriori seront diligentés par la DEAL pour vérifier le respect des dispositions du présent arrêté, en l'occurrence les éléments présentés dans la demande d'aide validée par la DEAL et dans la demande de versement de subvention.

Il s'agit de :

- valider la nature des travaux prévus au devis et leur pertinence au regard des besoins du bénéficiaire ;
- finaliser l'opération et payer le solde de la subvention. En cas de malfaçons avérées, les travaux devront être repris par les entreprises après avis du maître d'œuvre qui est responsable de la vérification de la bonne exécution des règles de l'art.

Des contrôles pourront également être menés en phase intermédiaire (démarrage de travaux, demande de modification de projet, signalement d'un bénéficiaire...).

Ces contrôles seront réalisés à l'initiative de la DEAL et pourront l'être à la demande de l'opérateur

après accord de la DEAL.

L'attributaire doit se rendre disponible le jour où ces contrôles sont effectués. Dans le cas où l'attributaire serait absent à deux rendez-vous consécutifs sans justification, il devra rembourser la subvention octroyée.

La DEAL effectuera ces contrôles en régie ou en recourant à un prestataire extérieur.

b) En cas de non-respect des délais de réalisation ou conditions d'engagement de la subvention, l'aide fera l'objet d'un retrait et d'un reversement au prorata temporis de la durée d'occupation à compter de la date de leur rupture, en fonction du nombre d'années complètes d'engagement restantes à courir, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure soumis à l'appréciation du représentant de l'État en Guadeloupe.

Le retrait et le reversement seront effectués dans les conditions suivantes :

- 100 % avant la 3^{ème} année suivant la date d'achèvement des travaux ;
- 85 % entre la 3^{ème} année et la 5^{ème} année incluse suivant la date d'achèvement des travaux ;
- 70 % la 6^{ème} année suivant la date d'achèvement des travaux.

En outre, la subvention pourra être soumise à retrait et reversement selon les mêmes modalités dans les cas suivants :

- non respect des dispositions du présent arrêté ;
- fausse déclaration, inexactitude des renseignements produits et manœuvre frauduleuse en vue d'obtenir la subvention de l'État ;
- non respect du descriptif des travaux figurant au dossier d'instruction (sauf cas spécifique à apprécier par le service instructeur) ;
- changement de destination du logement.

Toutefois, afin de couvrir les frais d'ingénierie et de prestations intellectuelles engagées dans le cas où le projet de réhabilitation n'est pas mené à son terme pour des raisons non imputables à l'opérateur et au bénéficiaire, une indemnité sera versée dans les conditions suivantes :

- 30 % du montant des honoraires HT si les travaux n'ont pas démarré ;
- 50 % du montant des honoraires HT si les travaux ont démarré. Dans ce cas, la subvention sera versée au prorata des travaux réalisés.

Une exonération de reversement en cas de mutation de propriété est accordée dans les cas suivants :

- lorsque la mutation résulte d'une expropriation ou de l'exercice d'un droit de préemption ;
- en cas de vente du logement, si les acquéreurs justifient, de façon expresse, du respect de l'ensemble des engagements d'occupation fixés au présent arrêté ;
- en cas de décès du bénéficiaire de l'aide, sauf dans le cas où une avance a été versée et que les travaux n'ont pas commencé.

Article 11 – ABROGATION

L'arrêté préfectoral n°2009-341 PREF/SG/API relatif aux conditions particulières d'attribution des aides de l'État à l'acquisition-amélioration de logements à vocation très sociale et l'amélioration de l'habitat pour les propriétaires-occupants et ayants-droits est abrogé.

Article 12 – ANNEXES JOINTES AU PRÉSENT ARRÊTÉ

- Annexe 1 : Plafonds de ressources annuelles au 1^{er} janvier 2024
- Annexe 2 : Cahier des charges relatif à la conception et à la construction des opérations d'aide à l'amélioration de l'habitat en Guadeloupe

- Annexe 3 : Charte relative à l'assistance à maîtrise d'ouvrage administrative, technique, financière et sociale aux maîtres d'ouvrage dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de l'acquisition-amélioration des propriétaires occupants en Guadeloupe
- Annexe 4 : Constitution du dossier de demande de subvention AH
- Annexe 5 : Modalités de versement de la subvention AH

Article 13 – APPLICATION ET EXÉCUTION

Le présent arrêté est applicable à compter de sa date de publication.

Article 14

Le secrétaire général de la préfecture et le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Fait à Basse-Terre, le 6 MAI 2024



Xavier LEFORT

Délais et voies de recours – La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent dans les deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Cette décision peut faire l'objet dans le même délai d'un recours gracieux auprès de l'autorité qui l'a délivrée.

ANNEXE 1

Plafonds de ressources annuelles (revenu fiscal de référence) applicables à partir du 1^{er} janvier 2024 dans le département de la Guadeloupe, pour l'amélioration de l'habitat des propriétaires-occupants

Catégorie de ménages	Equivalent (1)	Nombre occupants supposé	Nombre de personnes composant le ménage (3)	Plafond de ressources (2)	
				LLTS	LLS
1	Isolé	1	Une personne seule	15 283 €	20 378 €
2	M + 0	2	Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages (***)	20 411 €	27 214 €
		2	Une personne seule avec une personne à charge		
3	M + 1	2	Un jeune ménage sans personnes à charge	24 544 €	32 726 €
		3	Trois personnes		
4	M + 2	3	Une personne seule avec deux personnes à charge	29 632 €	39 509 €
		4	Quatre personnes		
5	M + 3	4	Une personne seule avec trois personnes à charge	34 858 €	46 477 €
		5	Cinq personnes		
6	M + 4	5	Une personne seule avec quatre personnes à charge	39 285 €	52 380 €
		6	Six personnes		
Par personne supplémentaire				4 382 €	5 843 €

Ces montants font l'objet d'une actualisation chaque année à la date du 1^{er} janvier.

(1) Arrêté du 27 avril 2023 relatif aux aides de l'Etat à l'amélioration et à l'acquisition-amélioration de l'habitat à vocation sociale en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte

(2) Article 10 de l'arrêté du 14 mars 2011 relatif aux caractéristiques techniques et de prix de revient, aux plafonds de ressources et aux plafonds de loyers des logements locatifs sociaux et très sociaux en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, et à Mayotte, prévus par les articles R. 372-1 à D. 372-19 du code de la construction et de l'habitation

(3) Le couple dont la somme des âges révolus des deux conjoints est au plus égale à cinquante-cinq ans constitue une jeune ménage

(4) La personne en situation de handicap au sens du présent arrêté est celle titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention invalidité prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles

ANNEXE 2

CAHIER DES CHARGES RELATIF À LA CONCEPTION ET À LA CONSTRUCTION DES OPÉRATIONS D'AIDE À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT EN GUADELOUPE

Les exigences ci-après exposées ont pour objectif de définir le contenu des dossiers techniques, ainsi que les qualités d'usage minimales des logements améliorés, étant entendu que cela s'impose aux opérateurs.

I – Exigences réglementaires

La conception et la mise en œuvre dans les règles de l'art du projet d'amélioration, doivent, d'une part, permettre d'assurer dans le temps le clos et le couvert et ce en toutes circonstances, et d'autre part respecter les obligations suivantes :

- respect des règles d'urbanisme et des règles de sécurité au regard des risques naturels avec notamment la prise en compte de l'aléa inondation, la non aggravation de la vulnérabilité du bâti lors de travaux touchant à la structure, et la tenue aux cyclones ;
- une liaison satisfaisante aux réseaux publics (eaux, électricité, courants forts et courants faibles) ;
- un dispositif d'assainissement adapté et efficace pour le traitement des eaux vannes et eaux usées ;
- un traitement adapté (évacuation et éventuellement récupération) des eaux de pluie.

Par référence à la loi n° 78-12 du 4 juillet 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, il est rappelé que tout constructeur concourant à la réalisation d'un projet d'amélioration de l'habitat est responsable de plein droit envers le maître d'ouvrage ou l'acquéreur du dit ouvrage, des dommages même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui l'affectant, dans un de ses éléments constitutifs, ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause extérieure. Les opérateurs peuvent agir dans le cadre des contrats de maîtrise d'ouvrage, de maîtrise d'œuvre et des contrats de travaux. Lorsque les travaux sont soumis à une garantie décennale, le dossier devra intégrer la souscription d'un contrat d'assurance dommage ouvrage.

II – Règles et normes à respecter

L'ouvrage réhabilité devra notamment respecter, outre les règles en vigueur dans le champ de l'urbanisme du site et des préconisations issues des Plans de Prévention des Risques (PPR), y compris inondation, les dispositions définies dans les Documents Techniques Unifiés (D.T.U.), dont il est rappelé l'usage en Guadeloupe.

En ce qui concerne le dimensionnement pour la tenue au cyclone, il sera tenu compte de la réglementation en vigueur relative au vent de référence à considérer en zone V, à savoir 38 m/s.

De manière privilégiée, pour le traitement des eaux usées, le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera utilisé. En cas d'impossibilité technique, un système d'assainissement individuel pourra être mis en œuvre dans le strict respect des normes en vigueur.

Le volet parasismique (interventions sur la structure visant à diminuer la vulnérabilité au séisme) n'est pas traité au titre de l'AH, et il fait l'objet d'une réflexion parallèle. À ce jour, aucun dispositif n'est prévu. Néanmoins, certains dossiers pourraient relever d'une telle intervention. Dans ce cas, il appartient à l'opérateur de s'adjoindre les services d'un BET spécialisé afin de dimensionner le bâtiment pour résister à un séisme.

Sur la base de l'Eurocode 8 (EC8) pour les bâtiments existants, les travaux devront avoir pour objectif de diminuer la vulnérabilité de la structure.

Pour les travaux neufs d'extension du bâti, les recommandations du guide CPMI EC8-Z5 pourront être suivis, à défaut ce sont les règles EC8 qui s'imposeront.

Les bois participant à la solidité des constructions, devront être protégés contre l'action des termites en application du décret 2006-591 modifiant le CCH, relatif à la protection des bâtiments contre les termites et autres insectes xylophages et de l'arrêté du 27 juin 2006 pour son application. Une barrière physique ou physico-chimique sera mise en œuvre entre le sol et le bâtiment au niveau des fondations et sur toute la périphérie du bâtiment.

III – Conception des bâtiments

L'aide à l'amélioration de l'habitat a pour vocation à améliorer l'hygiène et le confort des constructions existantes. Elle est destinée à lutter contre l'habitat indigne, insalubre (sous réserve qu'il ne s'agisse pas d'insalubrité non remédiable) ou très dégradé.

La connaissance la plus fine possible de l'état du bâti est un préalable à la pertinence d'une intervention au titre de l'AH, et à ce titre une grille de dégradation devra être renseignée afin de définir la recevabilité de l'opération.

Dès lors que ce sera le cas, il conviendra de hiérarchiser les travaux compte tenu de leur degré d'urgence :

- clos et couvert, étanchéité à l'air et à l'eau ;
- salubrité et hygiène des installations ;
- sécurité des installations et raccordement aux réseaux ;
- confort et qualité d'usage des espaces ;
- extension de la surface habitable.

Il va de soi que la qualité de l'étude, à mener en deux temps, à savoir un diagnostic et la définition d'un projet, et de la conception, sont les garants d'une réalisation de qualité et conforme aux besoins.

III – 1) Diagnostic

Le diagnostic de l'état existant doit être réalisé par un professionnel compétent en bâtiment (technicien ingénieur, bureau d'étude, architecte). Il implique le suivi d'une méthode précise :

- Visite de la construction existante avec reportage photographique et diagnostic visuel ;
- Établissement d'un état des lieux comportant
 - un plan de masse et un plan de situation permettant de repérer le terrain ;
 - un relevé des constructions avec plans coupes et élévation de l'état existant à l'échelle du 1/100^e. Ce document devra contenir les éléments repérables de la structure porteuse, identifier les murs non porteurs et préciser les éventuels désordres constatés (fissurations, affaissement (sol et murs), corrosion d'armatures, défaut d'étanchéité,...). En tant que de besoin, les constructions voisines attenantes feront l'objet d'une analyse détaillée ;
 - Une description visuelle des réseaux existants (électricité, alimentation en eau potable, téléphone, évacuation des eaux pluviales, assainissement eaux vannes et usées) avec un report schématique sur le plan de masse ;
- Une grille de dégradation dûment renseignée précisant les points devant faire l'objet d'une intervention ;
 - Sera notamment mentionnée la localisation géographique du bien pour prise en compte des risques naturels quels qu'ils soient avec des propositions de mesures correctives.
- Un diagnostic énergie.

III – 2) Le projet

Le respect des procédures d'urbanisme en vigueur (dépôt de PC éventuel, déclaration de travaux, intervention d'un architecte en tant que de besoin...) est un prérequis. Le fait que le projet ne vise qu'à une intervention au titre de l'amélioration de l'habitat ne signifie pas qu'il peut se mener sans étude détaillée préalable. Il se doit d'apporter une réponse pertinente à un problème apprécié tant sur le volet technique qu'économique.

En complément des documents issus du diagnostic, le dossier de projet comportera :

- Un plan masse du projet avec les côtes du terrain, les côtes des constructions ou parties de constructions existantes et en projet, l'indication des niveaux des plateformes, des raccordements aux réseaux et des dispositifs d'assainissement et de traitement des eaux pluviales ;
- Plans et coupes des terrassements éventuels avec indication des plateformes afin d'apprécier l'implantation exacte de toute extension sur un terrain en pente (préciser la pente du terrain naturel et les niveaux du terrain recomposé) ;
- Les plans de niveau cotés avec les surfaces de chaque pièce et le cloisonnement prévu, l'emprise des équipements sanitaires (cuisine, salle de bain, WC). Une distinction sera apportée entre les parties conservées, les parties démolies, les parties neuves et celles consistant en une reprise d'ouvrage existant ;
- En cas de nécessité de dépôt d'un permis de construire, les plans préciseront pour les façades, les baies, les occultations et les dispositifs de protection solaire prévus. Les façades devront porter l'indication des matériaux de finition conformément aux règles d'urbanisme en vigueur ainsi que le détail des dispositifs de récupération des eaux pluviales (gouttières, chéneaux, descentes). En cas de mise en oeuvre d'un chauffe-eau solaire, l'implantation en toiture de ce dernier, avec les impacts éventuels en façade, devront être précisés ;
- Les coupes en long et en travers du bâtiment et de son extension ou surélévation, avec mention des hauteurs sous plafonds et des zones sous combles supérieures à 1,80 m de hauteur sous plafond.

En cas de contrôle, l'intégralité des documents inhérents à l'opération (note de calcul en extension, note de calcul en cas de surélévation (capacité porteuse de l'existant), plans d'exécution, étude géotechnique éventuelle, plans des différents réseaux, implantation des compteurs et tableaux de départ,) seront mis à disposition du contrôleur.

Le projet sera accompagné d'un devis descriptif et quantitatif détaillé. Ce dernier sera comparé au bordereau des prix établi par la DEAL 971.

Afin de s'assurer de la nature des travaux envisagés et du coût global, il est demandé de faire apparaître :

- une description par corps d'état et par thématique si besoin (amiante, accessibilité, travaux sur structure notamment en cas de nécessité de confortement)
- les différents éléments d'ouvrage ;
- les quantités et les prix unitaires proposés par les artisans ;

IV – Prestations attendues au regard de l'état des lieux et du diagnostic

IV – 1) Aménagement du terrain

- Les zones remblayées devront être dotées d'un mur de soutènement dimensionné suivant les règles de l'art et équipés de dispositifs de drainage adaptés et indispensable. Dès lors que le mur à réaliser aurait une hauteur de plus de 4 m, il serait considéré comme un ouvrage d'art, et de ce fait, devra faire l'objet d'un dimensionnement spécifique ;
- En tant que de besoin, réalisation de travaux entre les compteurs (eau et électricité) et les réseaux publics d'eau potable et électriques ;
- Les équipements destinés au traitement des eaux pluviales (gouttières, chéneaux, caniveaux, descente verticale) seront dimensionnés en conséquence. L'évacuation, à défaut de pouvoir utiliser un réseau existant, se fera vers un exutoire adapté ;
- Au titre des eaux usées, il sera notamment tenu compte des obligations imposées par le SDAGE entré en vigueur le 4 avril 2022.

IV – 2) Bâtiment

En application des préconisations de l'article III du présent cahier des charges, les travaux d'amélioration devront garantir à minima pour les occupants une habitation habitable disposant du clos et du couvert. Les réseaux (électricité, courants forts et faibles, plomberie) mis en œuvre, ou modifiés, seront conformes aux règles en vigueur, et raccordés dans les règles de l'art, aux réseaux publics. En cas d'intervention sur l'électricité, un consuel devra être sollicité et transmis au service instructeur de la DEAL.

IV – 2 – 1) Habitabilité

Les règles ci-après décrites ne concernent que les pièces nouvellement créées ou modifiées.

De manière générale, l'habitabilité sera privilégiée au nombre de pièces.

- Les séjours servant de dégagement et desservant d'autres pièces ne pourront pas comporter plus de trois portes ou baies d'accès. Le séjour sera composé d'au moins deux coins libres pour permettre l'ameublement, et dans la mesure du possible, être d'une surface minimale de 13 m², hors emprise de la cuisine ;
- Le décret 2002-1020 relatif aux caractéristiques du logement décent stipule qu'une pièce principale doit non seulement respecter les dispositions de l'article R.111-2 du CCH sur les volumes minimaux, mais aussi avoir une surface habitable minimale de 9 m², y compris dans les combles aménagés avec une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m. L'installation sanitaire intérieure au logement doit comprendre un WC séparé de la cuisine ;
- La surface libre des baies d'éclairément (celles-ci devant représenter 20 % de la façade) sera conforme aux préconisations de la RTAA DOM ;
- Pour les extensions ou surélévations, la dalle de plancher complète sera réalisée sur l'intégralité de la surface habitable y compris les chapes de finition. Aucun fourreau, tube ou conduit ne sera laissé en attente sur la surface de la dalle.
- Les WC seront séparés de la cuisine et du séjour par deux portes. En cas d'impossibilité technique, les WC devront être desservis par un dégagement ou par le séjour, et en aucune manière par la cuisine. Il est préconisé que la porte d'accès aux WC soit ouvrante vers l'extérieur.
- En cas de restructuration de la cuisine, cette dernière sera, de manière privilégiée, indépendante du séjour. Pour toute cuisine cloisonnée et fermée, dissociée de la pièce de séjour, la surface utile sera de 6 m²
- Les cloisons abattues le seront par nécessité et pas par souci d'esthétisme, étant entendu qu'aucun élément porteur ne devra être supprimé.

IV – 2 – 2) Confort

Il est ici précisé que toute intervention sur l'existant ne saurait en aucune manière engendrer une dégradation du confort d'usage des occupants.

Sauf à démontrer une impossibilité technique ou un surcoût prohibitif dont la DEAL 971 se réserve de juger du bien fondé, les règles applicables aux opérations de construction neuve, ci-dessous résumées, seront prises en considération pour toute extension de la surface par création de pièces supplémentaires, ainsi qu'à tous les ouvrages dont le remplacement, ou la rénovation sont réalisés en totalité (charpente, couverture,...).

- Pour l'application de la RTAA dans sa version en vigueur, il est demandé de fournir des informations sur les équipements d'eau chaude solaire, ainsi que le détail du calcul des facteurs solaires des parois opaques horizontales et verticales conformément au décret du 17 avril 2009, qui tient compte de la nature des matériaux utilisés pour l'isolation en structure (parois) et en couverture (préciser l'épaisseur et la couleur). La ventilation naturelle sera privilégiée avec un minimum de 20 % de porosité de façades (ouvertures). Les cuisines, les pièces humides et les toilettes devront être dotées de dispositifs de ventilation naturelle permettant un renouvellement d'air adapté.
- Les pièces principales seront dotées de baies assurant un niveau suffisant d'éclairage naturel. Les ouvertures seront équipées de systèmes destinés à assurer la fermeture du logement (volets,...) Les pièces telles que le cabinet d'aisance et la cuisine seront pourvues d'un ouvrant donnant sur l'extérieur.

IV – 2 – 3) Éléments d'équipement

a) Plomberie sanitaire

- Cuisine : un évier de dimension 1,20 m * 0,60 m avec bac et égouttoir et alimentation en eau froide et eau chaude. Sur ce point, la faisabilité d'utiliser l'énergie solaire devra être étudiée.
- Cabinet d'aisance : un WC muni d'un robinet d'arrêt ;
- Salle d'eau : une douche, un lavabo avec son alimentation en eau froide et eau chaude. Sur ce point, la faisabilité d'utiliser l'énergie solaire devra être étudiée ;
- Mise en place d'un système d'alimentation et d'évacuation pour permettre l'utilisation d'une machine à laver. La localisation fera l'objet d'une réflexion destinée à définir le lieu le plus pertinent ;
- Mise en œuvre de vannes d'arrêt en amont de tous les raccordements ;
- Sauf impossibilité technique ou surcoût prohibitif, pose d'une attente pour un futur dispositif de production d'eau chaude solaire.

b) Électricité

La règle qui doit prévaloir est la sécurité. De fait, les travaux réalisés devront tenir compte, dans leur conception et leur mise en œuvre, des aléas inondation ou submersion.

Les prestations seront réalisées conformément à la norme NFC 15-100, en ce qui concerne la sécurité et les dispositions techniques. Le nombre de points lumineux et de prises sera quant à lui réduit.

L'installation devra comporter à minima :

Pièce	Foyer lumineux	Prise de courant	Prise RJ 45	Prise TV	Observations
Cuisine	1	3			
Séjour	1	3	1	1	
Chambres	1	2			Une chambre avec prises RJ 45 et TV
Salle de bain	1	1			
WC	1				
Dégagement	1				
Destinée au branchement de la machine à laver		1			Prise de courant à raccorder sur le circuit spécialisé dispositif différentiel 30 mA de type A

Les règles de sécurité sont édictées dans la norme NF C 15-100.

Les boîtiers posés en applique ou au plafond seront de type DCL.

Le logement devra comporter une gaine technique située à l'intérieur, de dimensions 0,20 m * 0,60 m sur toute la hauteur d'une pièce située à proximité de l'entrée, et qui regroupera l'ensemble des arrivées et des départs des réseaux de puissance et communication (courants forts et faibles).

L'installateur devra fournir le schéma unifilaire de l'installation et l'attestation CONSUEL permettant la mise en service de l'installation électrique.

c) Travaux d'adaptation au vieillissement de la population et perte d'autonomie

Les travaux ci-avant précités ne concernent pas le présent arrêté. Ils relèvent désormais du dispositif MaPrimeAdapt' financé par l'ANAH.

Le présent cahier des charges pourra être amendé par la Deal pour tenir compte des évolutions réglementaires et selon les cas particuliers.

ANNEXE 3

CHARTRE

RELATIVE À L'ASSISTANCE ADMINISTRATIVE, TECHNIQUE, SOCIALE ET FINANCIÈRE AUX MAÎTRES D'OUVRAGE DANS LE CADRE DE L'AMÉLIORATION ET DE L'ACQUISITION-AMÉLIORATION DE L'HABITAT DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS EN GUADELOUPE

La présente charte est prise en application des arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs aux conditions d'aide de l'État dans le département de la Guadeloupe pour l'amélioration et l'acquisition-amélioration des logements pour les propriétaires occupants. Elle définit les obligations des opérateurs agréés pour l'assistance sociale, technique et financière des projets d'amélioration et l'acquisition-amélioration de l'habitat. Elle doit être signée par chaque opérateur. Elle constitue le socle d'évaluation des agréments et de leur renouvellement.

Les dispositions de la présente charte sont susceptibles d'évoluer en fonction des réflexions menées sur les dispositifs d'amélioration de l'habitat en outre-mer.

PREAMBULE

L'article L 301-1 du code de la construction et de l'habitation stipule que « Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. »

Dans ce cadre, l'État a mis en place un dispositif de financement des opérations d'amélioration et d'acquisition-amélioration des logements occupés par des propriétaires en deçà d'un certain niveau de ressources. Ce dispositif vise à leur procurer un logement décent et à les maintenir dans leur domicile.

Les articles L 365-1 et L 365-3 du code de la construction et de l'habitation prévoient le recours pour ces aides, à des organismes agréés pour l'assistance sociale, technique et financière. Le recours à ces organismes agréés par décision préfectorale est un élément indissociable à la bonne réalisation des opérations. L'opérateur agréé choisi et mandaté par le demandeur exerce une mission d'information et d'accompagnement du maître d'ouvrage de la demande de l'aide de l'État jusqu'au terme d'un délai de un an à compter de la réception définitive des travaux.

Il assure au nom et pour le compte du bénéficiaire une assistance générale à caractère administratif, technique, social et financier dont le contenu et les modalités sont définis ci-après.

I. AIDE A LA DÉCISION

La première mission de l'opérateur porte sur l'aide à la décision en amont du montage du projet. Elle comporte :

- Information sur le dispositif d'aide à l'amélioration et d'acquisition-amélioration de l'habitat, les financements possibles, les conditions d'octroi des aides (État, collectivités, aides sociales, prêts), les obligations du ménage, le déroulement de la procédure d'instruction du dossier et d'attribution des aides (délais, autorisations de commencer les travaux...) ;
- Information sur les usages de l'habitation actuelle et conseil sur les travaux permettant d'améliorer les conditions de vie dans le logement, et notamment sur le respect des règles minimales d'habitabilité ;
- Évaluation, par un professionnel dûment habilité tant en interne qu'en externe de l'AMO, des caractéristiques sociales du ménage et de sa capacité d'investissement ;
- Identification, par un professionnel dûment habilité tant en interne qu'en externe de l'AMO, des situations nécessitant la mise en place d'un accompagnement social complémentaire afin de garantir l'aptitude du demandeur à demeurer dans son logement : informer le demandeur et lui transmettre le CERFA d'aide unique (n°16301*01) et alerter l'autorité compétente (CCAS, Département, CGSS, ...). Indiquer cette information dans le dossier de demande de subvention ;
- Identification des situations de danger immédiat et signalement aux autorités compétentes (maire, guichet unique du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne) ;
- Identification des situations nécessitant une régularisation ou une acquisition foncière et accompagnement du demandeur :
 - estimation de la valeur vénale du bien,
 - interface et collaboration avec les acteurs (notamment personnes publiques propriétaires du terrain, AG50, DRFIP, DEAL : collecte des informations nécessaires, identification des aides mobilisables et du choix des dispositifs adaptés, réponse à leurs sollicitations et transmission des informations notamment concernant les frais de délimitation,
 - accompagnement du demandeur : rédaction de la promesse et du compromis de vente, constitution du dossier à transmettre au notaire ;
- Visite et état des lieux technique du logement afin de proposer un programme de travaux adaptés au logement et aux besoins du bénéficiaire. Le diagnostic technique de l'habitation fait en premier lieu le bilan de l'existant. Ce diagnostic est appuyé par des photos qui permettront d'évaluer la situation avec notamment des précisions sur :
 - les caractéristiques sociales du ménage et sa capacité d'investissement,
 - le niveau de décence, le caractère indécemment étant la base de l'intervention financière de l'État. Ce diagnostic est idéalement réalisé sur la base d'une grille de type ANAH,
 - l'évaluation des consommations, et des conditions thermiques du logement,
 - un diagnostic de l'assainissement,
 - l'usage du logement fait par le ménage,
 - un diagnostic de dégradation du bâti,
 - l'évaluation des démarches administratives au titre de l'urbanisme ;
- A l'issue de ce diagnostic, une proposition hiérarchisée et justifiée des travaux nécessaires. Cette proposition se fait dans le cadre d'un accompagnement à la définition du programme de travaux. Ce programme est établi, si nécessaire, selon plusieurs scénarios. Le projet doit être en corrélation avec la taille du ménage et les capacités financières pouvant être mises à contribution. On distingue ici l'apport personnel qui doit être constitué pour le démarrage des travaux et le taux d'effort ;
- Recrutement de la maîtrise d'œuvre ,

- Mise à disposition de plans avant et après travaux et de tableaux récapitulatifs des surfaces, permettant de bien identifier les éventuelles extensions (conçus par le maître d'œuvre) ;
- Assistance à l'analyse des devis pour vérifier :
 - leur conformité aux critères d'obtention des aides et aux dispositifs incitatifs publics applicables ;
 - leur contenu : les devis transmis doivent préciser les prix unitaires, les quantités mises en œuvre, les matériaux et la main d'œuvre conformément à l'article 3.2.2.5 de l'arrêté préfectoral auquel est annexé cette charte. Les forfaits ne sont pas admis, excepté une infaisabilité technique qui devra être démontrée ;
- Accompagnement pour établir le dossier de financement du projet, faisant apparaître les aides mobilisables et les montants restant à la charge du bénéficiaire de l'aide. Ce dossier inclut, le cas échéant, les frais de régularisation des titres de propriété foncière et d'acquisition ;
- Assistance à maîtrise d'ouvrage dans l'exécution de toutes les démarches visant à l'obtention des autorisations administratives. À cet effet, l'opérateur prépare le dossier nécessaire au permis de construire, ou à la déclaration de travaux, assiste le maître d'ouvrage pour l'ouverture des contrats de raccordement aux réseaux publics (eau, assainissement, électricité) ;
- Conclusion de ces investigations au travers d'une fiche de synthèse à l'attention du maître d'ouvrage, intégrant le plan de financement prévisionnel.

II. AIDE A L'ÉLABORATION DU PROJET ET AU MONTAGE DES DOSSIERS FINANCIERS

Cette mission comporte :

- Aide à l'élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement de l'opération ;
- Aide à la passation du contrat de maîtrise d'œuvre ;
- Conseil au maître d'ouvrage dans ses rapports avec le maître d'œuvre, les artisans et entrepreneurs ;
- Aide au montage et au dépôt des demandes de subvention et de prêts. S'assurer que les dossiers soient complets. Le dossier de demande d'aide de l'État doit être rédigé en 1 exemplaire papier pour la DEAL et une version dématérialisée ;
- Vérification du contenu du dossier et de la recevabilité au regard des règles de chaque financeur ;
- Vérification de l'absence de double financement ou de risque de double financement à l'appui d'une attestation sur l'honneur du demandeur : tous les financements mobilisables doivent être intégrés dans le plan de financement ;
- Lorsque le maître d'ouvrage en donne mandat, transmission du dossier de demande à chaque financeur, si besoin de façon dématérialisée ;
- Information des co-financeurs de toute évolution concernant la situation du maître d'ouvrage.

III. ASSISTANCE PENDANT LA RÉALISATION DES TRAVAUX ET APRÈS LEUR LIVRAISON

L'opérateur agréé pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage a vocation à représenter le maître d'ouvrage dans les litiges qui pourraient intervenir avec le maître d'œuvre et les

3 | 6

entreprises/artisans de travaux. Il en résulte que le mandat passé avec le maître d'ouvrage doit exclure toute prestation de travaux. Un opérateur agréé ne peut en aucun cas se charger lui-même de la maîtrise d'œuvre ou des travaux.

Cette mission comporte :

- Contrôle de la mission de la maîtrise d'œuvre telle que définie à l'article 3.3.2.1 de l'arrêté préfectoral ;
- Information sur les différentes phases du chantier de rénovation jusqu'à la réception des travaux. L'opérateur assure une interface permanente entre la maîtrise d'œuvre et le maître d'ouvrage ;
- Accompagnement du maître d'ouvrage lors du suivi du chantier, notamment s'agissant de la fréquence et de l'organisation des réunions de chantier ;
- Assistance au maître d'ouvrage dans les opérations de réception de travaux, dont ils sont cosignataires (remise de documents-types de réception de chantier). L'AMO s'assure lors de la mise en service du bon fonctionnement des équipements ;
- Autorisation préalable par les financeurs avant toute modification des travaux prévus dans la décision administrative ; à défaut, les travaux seront refusés, et la subvention revue en conséquence.

IV. AIDE AU SUIVI DES SUBVENTIONS ET AU PAIEMENT

Cette mission comporte :

- Mandat de gestion financière du maître d'ouvrage. A ce titre, l'AMO perçoit l'ensemble des participations financières (subventions, aides, apports personnels, prêts bancaires) constituant le montant total de l'opération. Le montage financier de l'opérateur devra le cas échéant, prévoir le versement au notaire du 1^{er} acompte versé par l'État pour régler une part du coût de l'acquisition.
- Vérification des factures, cosignature des factures au regard du projet et des travaux réalisés ;
- Aide au montage des différentes demandes de paiement pour chacun des financeurs : acomptes, soldes ;
- Règlement des sommes dues aux entreprises dans le cadre de leurs interventions, en vertu des mandats financiers reçus du maître d'ouvrage ;
- Compte rendu de sa gestion financière au maître d'ouvrage au fur et à mesure de l'avancement des travaux ;
- Pour le solde des opérations, fourniture d'un rapport final assorti des photos permettant de justifier des travaux réalisés.

V. SUIVI D'ACTIVITE

L'opérateur s'engage à

- Informer le ménage sur les bonnes pratiques pour l'entretien du logement ;
- Répondre aux demandes des financeurs en matière de contrôle dans le cadre de l'octroi de leurs fonds. Ces contrôles peuvent avoir lieu en amont de l'octroi de la subvention, pendant les travaux ou après la réception. L'opérateur met à disposition les documents sollicités et assure l'organisation des visites s'il y a lieu ;
- Produire à tout moment et à la demande, les assurances souscrites au titre de la responsabilité civile, professionnelle et décennale ;

- Produire annuellement les pièces dues au titre de l'agrément : pièces comptables de l'année N-1, bilan des opérations menées, assurances ;
- L'opérateur ayant un agrément de l'Etat demeure seul responsable de l'utilisation des fonds publics mis à sa disposition par la DEAL.

La présente charte pourra être amendée par la Deal pour tenir compte des évolutions réglementaires et selon les cas particuliers.

ENGAGEMENT

Nom de l'opérateur (raison sociale) :

Forme juridique :

Personne représentant l'organisme et fonction :

Coordonnées

Adresse :

Code postal :

Téléphone :

Mél :

Engagement

Je soussigné représentant

- Certifie sur l'honneur que les renseignements portés sur la présente fiche sont exacts.
- M'engage pendant toute la durée de l'agrément à délivrer une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage conforme à la réglementation applicable en matière d'amélioration de l'habitat.
- M'engage dans ce cadre à respecter la présente charte dans le cadre de mes missions d'assistance administrative, technique, sociale et financière pour les projets d'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants en Guadeloupe.
- À aviser la DEAL de toute modification significative de mes conditions d'exercice.
- Reconnais que le non-respect de l'ensemble des engagements peut entraîner le retrait de l'agrément, notamment si l'État venait à constater des écarts graves ou répétés au regard de ces engagements.

Fait à, le.....

ANNEXE 4

AMELIORATION DE L'HABITAT CONSTITUTION DU DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION DE L'ETAT

Tout dossier incomplet sera retourné sous 30 jours à l'opérateur agréé qui le complètera dans les meilleurs délais.

Pièces à fournir pour tout dossier :

I. DOSSIER ADMINISTRATIF

Etat civil

- Original de la demande d'aide
- Copie de la pièce d'identité des occupants
- Copie du livret de famille
- Certificat de concubinage pour les personnes vivant en concubinage ou PACS
- Copie de la décision de tutelle ou curatelle le cas échéant

Ressources de tous les occupants

- Avis d'imposition ou de non-imposition de l'année n-1 pour les revenus fiscaux de l'année n-2 de chaque personne occupant le logement
- Justificatif d'activité ou de non activité de moins de 6 mois des occupants de plus de 16 ans

Justificatif concernant la propriété du foncier et du logement

- Copie du titre de propriété ou attestation notariée. A défaut, relevé de propriété du bâti et du non bâti
- Taxe Foncière n-1 ou modèle H1

Fournir également dans les cas suivants :

- Logement occupé en indivision :
 - justificatif de filiation avec le propriétaire
 - ou attestation sur l'honneur du demandeur accompagnée de la déclaration d'au moins deux témoins précisant le lien de parenté avec le propriétaire avec certification matérielle des signatures
- Logement dont l'occupant est usufruitier (titre de propriété ou relevé de propriété comportant cette mention) :
 - autorisation du nu-propriétaire + copie de sa pièce d'identité
- Logement situé sur un terrain propriété d'une personne publique :
 - attestation d'occupation de la personne publique :
 - autorisant à réaliser les travaux et à occuper le logement pendant une durée minimale de 6 ans à compter de la date d'achèvement des travaux
 - précisant :
 - la référence cadastrale de la parcelle occupée
 - la zone d'aléa au PPRN et le secteur du PLU
- Logement situé sur le domaine public maritime géré par l'Agence des 50 pas géométrique (AG50)
 - attestation d'occupation de l'AG50 indiquant qu'aucun motif connu (risques, aménagement, ancienneté d'occupation notamment) ne s'oppose à la régularisation de la construction
 - attestation de l'AG50 indiquant qu'une procédure de régularisation est en cours ou va être engagée ou acceptation de l'offre par le bénéficiaire
 - attestation du propriétaire public du foncier ou son représentant mentionnant qu'il autorise le bénéficiaire à réaliser les travaux et à occuper le logement pendant une durée minimale de 6 ans

Ancienneté du logement

- Justificatif de l'âge du logement de plus de 10 ans (facture eau, EDF, taxe foncière ou d'habitation, ...)

Engagement du demandeur

- Engagement à respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral

II. DOSSIER TECHNIQUE

- Attestation de non-commencement des travaux signée par l'opérateur et le demandeur
- Copie du contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage signé par le maître d'ouvrage et l'opérateur
- Copie du contrat de maîtrise d'œuvre signé par le maître d'œuvre, le maître d'ouvrage et l'opérateur
- Plan de situation au 1/2500^e permettant de repérer la parcelle dans son environnement urbain et de pouvoir s'y rendre sans encombre (indication du Nord, voies d'accès, repères type mairie, église, ...)
- Plan de masse au 1/500^e de la construction sur la parcelle indiquant son implantation, son orientation, toute extension éventuelle, ses prospects, les courbes de niveau, l'évacuation des eaux pluviales
- Géolocalisation du logement
- Extrait du plan cadastral
- Extrait du Plan Local d'Urbanisme ou du Règlement National d'Urbanisme et du Plan de Prévention des Risques Naturels ou Certificat d'Urbanisme
- Évaluation de la dégradation du bâti établie par un technicien compétent (grille ANAH et son mode d'emploi disponibles sur le site internet de la DEAL Guadeloupe : Thématiques/Habitat, Bâtiment/Aides au logement)
- Diagnostic technique préalable et présentation des propositions (descriptif) assorties de photographies dehors dedans pour appuyer l'argumentation de l'intervention (photos couleurs nettes, format minimum A5 : vue d'ensemble, sous tous les angles + désordres pour lesquels les travaux sont prévus)
- Original du devis quantitatif et estimatif détaillé (non forfaitaire) des travaux élaborés sur la base des entreprises et/ou artisans consultés et assortis du montant de la rémunération relative à l'assistance à maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre signé par l'opérateur et le demandeur la proposition retenue
- Plans distincts avant et après travaux matérialisant précisément les travaux et précisant la surface habitable : distribution, façades et coupes
- Copie de la déclaration préalable de travaux ou de l'arrêté de permis de construire le cas échéant. Ces documents peuvent être fournis ultérieurement et au plus tard à la demande du 1^{er} mandatement.
- Diagnostic de détection de l'amiante si la construction est concernée et autres justificatifs concernés par l'alinéa 12 de l'article 3.2.2.1. de l'arrêté préfectoral
- Accord du syndicat gestionnaire des eaux usées ou du gestionnaire de réseaux de distribution d'électricité en cas de raccordement aux réseaux et/ou remise aux normes

En cas de régularisation foncière :

- Devis du géomètre et/ou du notaire (le cas échéant) ou tout autre document financier relatif au bornage et /ou à l'établissement d'acte notarié
- ou tout document (notamment de l'AG50) engageant le bénéficiaire en matière de bornage et /ou d'acte notarié

Lorsque le logement a subi un sinistre dans les conditions définies par l'arrêté préfectoral :

- Copie du justificatif d'indemnisation de l'assurance (montant et objet des travaux)

III. DOSSIER FINANCIER

- Plan de financement prévisionnel du projet d'amélioration de l'habitat signé par l'opérateur et le demandeur, faisant apparaître, en deux parties distinctes, les éléments suivants :
 - DPAH
 - dépenses : coût des travaux à réaliser, frais de régularisation foncière, honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage, honoraires de maîtrise d'œuvre et taxes
 - recettes : subventions de l'État sur LBU, autres subventions (Région, Département, EPCI, CAF, EPCI, commune), prêt complémentaire, apport personnel
 - Hors DPAH (autres aides publiques pour dispositifs spécifiques). Fournir les justificatifs.
 - dépenses : coût des travaux à réaliser
 - recettes : subventions, apport personnel
- Original du mandat administratif et financier à l'opérateur daté et signé par les 2 parties
- Accord de principe de l'organisme prêteur précisant le montant du prêt
- Echancier de l'apport personnel (fonds propres) et engagement du demandeur à mobiliser l'intégralité de son apport prévu dans le plan de financement
- Attestation d'absence de demande d'aide à la Région (Aide Régionale de Solidarité à l'Amélioration de l'Habitat) ou au Département (Aide pour les Travaux Prioritaires d'Amélioration de l'Habitat)

Certaines pièces font l'objet de documents-types produits par la Deal qui seront transmis aux opérateurs en charge de l'assistance à maîtrise d'ouvrage agréés par l'État. La liste des pièces pourra être amendée par la Deal pour tenir compte des évolutions réglementaires et selon les cas particuliers.

ANNEXE 5

AMELIORATION DE L'HABITAT MODALITES DE VERSEMENT DE L'AIDE DE L'ETAT

La subvention est forfaitaire et non révisable. Elle est versée sur demande à l'opérateur agréé chargé de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage ayant reçu mandat par l'attributaire pour la perception des fonds. Le versement de la subvention s'effectuera sur justification des travaux et de leur conformité avec le projet pris en considération dans les conditions suivantes :

- 1) **une avance correspondant à 15 % du montant des travaux HT** représentant une part de la subvention correspondant aux honoraires de l'AMO et de la MOE pourra, sur demande, être versée sur production de la décision attributive de l'aide de l'Etat.
- 2) **un acompte correspondant à 40 % de la subvention pourra être versé sur présentation des pièces suivantes :**
 - Original de la demande de versement de subvention
 - Relevé d'identité bancaire si l'opérateur change de situation bancaire
 - Original de la demande d'acompte (décompte)
 - Original de l'attestation de démarrage des travaux signée par l'attributaire, l'opérateur et le maître d'œuvre
 - Original des contrats de marché avec les artisans/entreprises ainsi que les ordres de service
 - Original du devis pour chaque artisan/entreprise
 - Copie de l'attestation décennale du maître d'œuvre et de chaque artisans/entreprise si ces assurances n'ont pas encore été fournies
 - Copie du justificatif d'attribution de prêt complémentaire le cas échéant
 - Original d'une facture (artisan/entreprise ou matériaux)
- 3) **Il pourra être versé jusqu'à 80 % de la subvention, y compris, l'acompte des 40 %, sur présentation des pièces suivantes :**
 - Original de la demande de versement de subvention
 - Original de la demande d'acompte (décompte)
 - Justificatifs des travaux réalisés (photographies)
 - Original des factures signées par l'attributaire, l'opérateur et le maître d'œuvre. Le montant total de ces factures devra au moins être égal à 80 % du montant total des travaux.

Lorsqu'un acompte de 40 % n'aura pas été demandé les pièces figurant en 1) seront également à produire.
- 4) **Le solde sera versé à l'achèvement des travaux, sous-réserve de la production des pièces suivantes :**
 - Original de la demande de versement de subvention
 - Original du relevé de dépenses
 - Original de la demande d'acompte (décompte)
 - Original des factures des honoraires de l'opérateur et du maître d'œuvre
 - Original des factures acquittées des frais liés à la régularisation foncière le cas échéant
 - Original des factures pour chaque artisan/entreprise (ainsi que celles de leurs sous-traitants)
 - Original du procès-verbal de réception des travaux pour chaque artisan/entreprise signé par l'attributaire, l'opérateur et le maître d'œuvre
 - Rapport final assorti des photos illustrant le déroulement des travaux réalisés
 - Justificatif de fin de bail si l'attributaire occupait un logement locatif lors de la demande de subvention
 - Copie de la facture des travaux non financés par le DPAH mais prévus dans l'opération
 - Original du justificatif attestant que le traitement préventif ou curatif anti-termite et contre les autres parasites xylophages réalisé est suffisant, en application de l'arrêté préfectoral régissant cette problématique sur le territoire

- Copie de l'attestation de conformité du consuel
- Attestation de conformité du syndicat d'assainissement
- Bordereau de suivi des déchets d'amiante si nécessaire

Lorsqu'un acompte de 40 % ou de 80 % n'aura pas été demandé les pièces figurant en 1) seront également à produire.

Certaines pièces font l'objet de documents-types produits par la Deal qui seront transmis aux opérateurs en charge de l'assistance à maîtrise d'ouvrage agréés par l'État.

La liste des pièces pourra être amendée par la Deal pour tenir compte des évolutions réglementaires et selon les cas particuliers.

